

BEGRÜNDUNG

für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Straße - Ost“

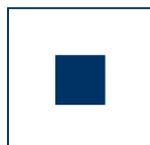
der Stadt

WAHLSTEDT

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**südlich des Heideweges/Gildewaldes, westlich der
Hans-Dall-Straße und nördlich der Industriestraße**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

**EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de**

INHALT

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Lage und Bestand des Gebietes.....	4
2	PLANUNGSZIELE	5
3	ENTWICKLUNG DES PLANES.....	6
3.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	6
3.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
3.3	Verkehrerschließung.....	9
3.4	Immissionsschutz	9
3.5	Altlasten.....	9
3.6	Denkmalschutz	11
4	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	Einleitung.....	13
5.1.1	Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Str. - Ost“	13
5.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
5.1.2.1	Fachplanungen	16
5.1.2.2	Fachgesetze	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	18
5.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	18
5.2.1.2	Schutzgut Pflanzen	22
5.2.1.3	Schutzgut Tiere.....	26
5.2.1.4	Schutzgut Boden.....	31
5.2.1.5	Schutzgut Wasser.....	34
5.2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft	35
5.2.1.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild).....	36
5.2.1.8	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	38
5.2.1.9	Wechselwirkungen.....	38
5.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	39
5.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	39
5.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
5.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40

5.3.	Zusätzliche Angaben	40
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	40
5.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
5.4.	Kosten von Kompensationsmaßnahmen	45

ANLAGEN

- Schallgutachten – für die städtebauliche Planung – B-Plan Nr. 34 Gewerbegebiet Industriestraße / Dr.-Hermann-Lindrath-Straße, Stadt Wahlstedt; Gutachten Nr. (364) 1 1 09 10 vom 28.09.2010 – aktualisiert 05.2012; dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt
- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 (ehem. Betonwerk), Wahlstedt – Orientierende Erkundung 27.07.2011; Auftrag vom 27.05.2011; GBU Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH
- Orientierende Erkundung Hans-Dall-Straße 22a Flurstücke 3/341 und 3/342 Beschluss Aktenzeichen: 14 K 26/08; 06.05.2009; Dipl. Geol. Ingo Ratajczak
- Historische Erkundung Hans-Dall-Str. 22a, Wahlstedt, Teilfläche Flurstück 3/178 – Gutachten, Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 18.05.2012
- Aufstellung des B-Plans Nr. 34 – Bodenschutz – Gutachten, Standort Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 10a (Kindergarten), Oberbodenmischproben, Analytik und Bewertung gem. BBodSchG / BBodSchV; Auftrag vom 17.11.2011; GBU Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH
- Bebauungsplan Nr. 34, Gemeinde Wahlstedt, Kreis Segeberg, Fachbeitrag zum Artenschutz gem. BNatSchG, Biologenbüro GGV, 18.05.2011

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Straße - Ost“ für das Gebiet südlich des Heideweges/Gildewaldes, westlich der Hans-Dall-Straße und nördlich der Industriestraße beschlossen.

Der zentrale sowie der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 34 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wahlstedt als gewerbliche Fläche dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet. Das Grundstück des ebenfalls nördlich der gewerblichen Fläche gelegenen Kindergartens ist als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch eine entsprechend dargestellte, gewerblich genutzte Bahnanlage in West – Ost – Richtung durchquert.

Im östlichen Planungsraum weist der Flächennutzungsplan einen Bereich innerhalb der gewerblichen Flächen als Wohnbaufläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diesen als gewerbliche Fläche fest.



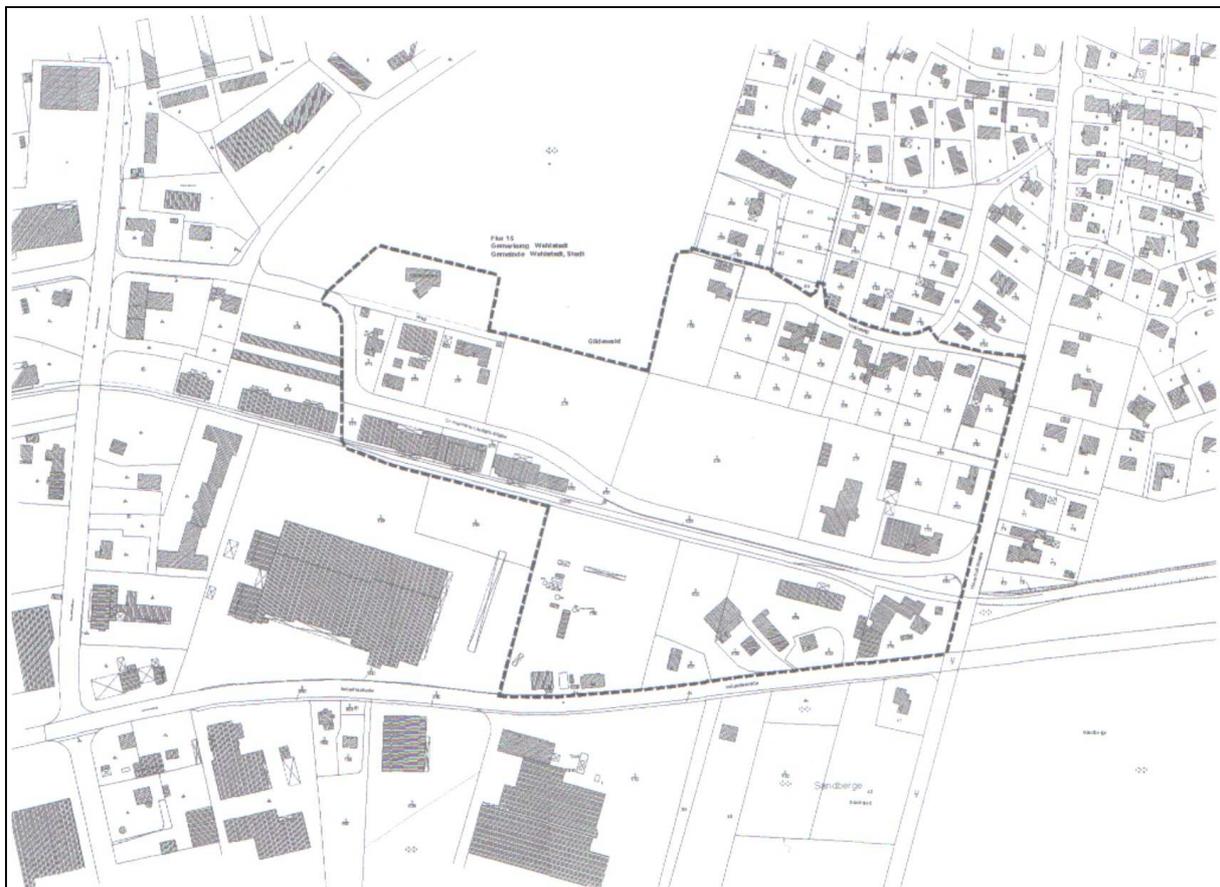
Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Wahlstedt

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

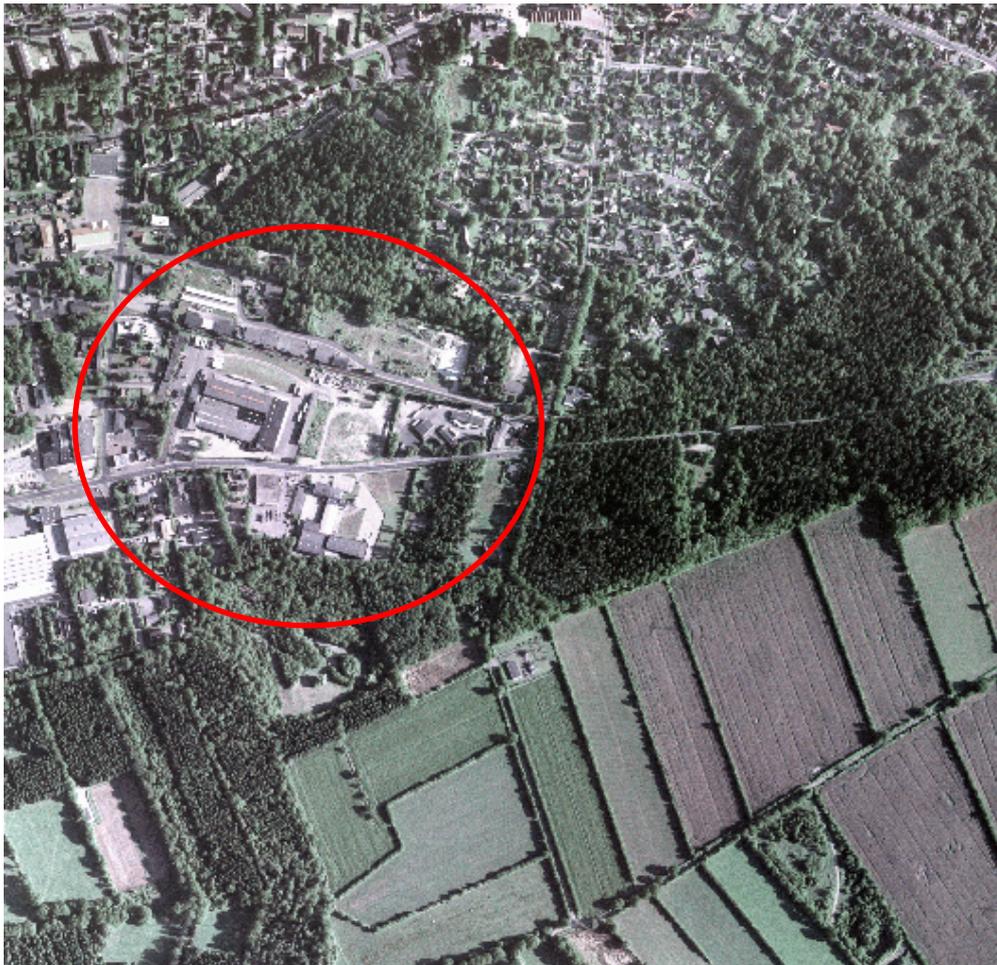
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung
- die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Das ca. 10,2 ha umfassende Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Wahlstedt und ist bis auf einen ca. 2 ha großen Bereich (u. a. ehem. Betonwerk) nördlich der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße bebaut. Innerhalb der gewerblichen Flächen des Plangebietes befinden sich u. a. ein Asphaltmischwerk mit Labor, ein petrochemischer Betrieb, eine Spedition, eine Tischlerei, eine Schlosserei sowie Wohnhäuser. Das vorhandene Industriegleis bildet eine Trennung zwischen „lautem Gewerbe“ südlich und „leisem Gewerbe“ nördlich des Gleises. Im Norden grenzen Flächen mit Wohnbebauung und der Stadtwald (Gildewald) an den Plangeltungsbereich. In südlicher und westlicher Richtung schließen sich, z. T. durch die Industriestraße getrennt, gewerblich genutzte Flächen an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hans-Dall-Straße mit einer dazugehörigen Wohnbebauung. Südöstlich des Planbereiches befinden sich getrennt durch die Hans-Dall-Straße sowie die Industriestraße zwei kleinere Waldflächen.



Lageplan Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 34 Stadt Wahlstedt – unmaßstäblich



Luftbild Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 34 Stadt Wahlstedt

2 Planungsziele

Das Plangebiet mit seiner Gewerbe- und Wohnnutzung liegt im Einwirkungsbereich noch planungsrechtlich unregelter Gewerbeflächen südwestlich des Plangebietes. Im südwestlichen Planungsraum befindet sich darüber hinaus ein Asphaltmischwerk mit entsprechenden Staub- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen. Das Plangebiet selbst wirkt mit seinen gewerblich genutzten Flächen insbesondere auf das benachbarte Wohngebiet am Heideweg ein.

Um künftigen Konfliktpotential zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung entgegenwirken zu können, sollen die Gewerbeflächen untereinander und im Grenzbereich zur Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Immissionen geregelt werden.

3 Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Gewerbegebiete

Die bereits entsprechend geprägten Flächen an der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße, der Hans-Dall-Straße sowie der Industriestraße werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zulässig. Die dadurch in gewissem Ausmaß zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden, um die eigentliche Funktion des Gebietes auf Dauer zu erhalten, auf eine pro Betrieb beschränkt. Die in der Vergangenheit entstandenen Wohngebäude innerhalb einer gewerblich geprägten Umgebung im westlichen Bereich der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße besitzen Bestandsschutz. Aus der durch Art. 14 GG bestehenden Eigentumsgarantie resultiert der Bestandsschutz. Mit „Bestandsschutz“ (passiver Bestandsschutz) ist gemeint, dass eine einmal legal errichtete bauliche Anlage, einschließlich erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen, auch dann bestehen bleibt, wenn sie zum jetzigen Zeitpunkt rechtswidrig wäre. Beim aktiven Bestandsschutz handelt es sich um die Form des Bestandsschutzes, der bei Neuerrichtung baulicher Anlagen gilt, wenn bereits bestandsschutzgenießende bauliche Anlagen vorhanden sind. Bedingungen hierfür sind der untrennbare Zusammenhang der Funktionen von Bestand und Neubau, dass die bauliche Erweiterung (Neubau) nicht zu einer erheblichen Kapazitätserweiterung des Bestandes führt und der Schutz des vorhandenen Bestandes ohne Genehmigung der neuen baulichen Anlagen gegenstandslos würde. Der aktive Bestandsschutz stellt im Gegensatz zum passiven kein Abwehrrecht, sondern ein Leistungsrecht (Anspruch auf Baugenehmigung) dar.

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes sind außerdem Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 3 BauGB ausgeschlossen. Darüber hinaus sind aus diesem Grund bei den gemäß § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Unternehmen gemäß § 33 i der Gewerbeordnung, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Gewerbegebiete sind in GE (Gewerbegebiet), GEe1 (eingeschränktes Gewerbegebiet 1) sowie GEe 2 (eingeschränktes Gewerbegebiet 2.1 und 2.2) unterteilt. Die Einteilung ergibt sich aufgrund der gemäß Schallgutachten (dBCon vom 28.09.2010 – aktualisiert 05.2012, siehe Anlage zur Begründung) empfohlenen unterschiedlichen Festsetzungen der Schalleistungspegel.

Darüber hinaus ist aus funktionalen Gründen für die Gewerbegebiete GE, GEe 1 und GEe 1.1 eine abweichende Bauweise vorgesehen. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, bei der die Längen der baulichen Anlagen jedoch um 50 m überschritten werden dürfen. Für Gewerbegebiet GEe 2.2 ist aufgrund des baulichen Bestandes sowie der Grundstückszuschnitte eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ wird im Gewerbegebiet aufgrund der überwiegend großen Grundstückszuschnitte sowie der derzeit vorhandenen baulichen Anlagen mit 0,6 festgesetzt. Die vorgegebenen Baufenster lassen eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu, halten aber auch die erforderlichen Abstände zu sich außerhalb des Plangebietes befindlichen Waldflächen (Waldabstandstreifen) ein.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist auf 12,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist hierbei das Straßenniveau der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße bzw. Industriestraße im Bereich des dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes.

Allgemeines Wohngebiet

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes überwiegend durch den Heideweg erschlossene Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch den auch im Bebauungsplan Nr. 6 vorgenommenen Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wird die Weiterführung der angrenzenden örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet.

Die Grundstücke sind durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit Gartennutzung geprägt. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich am Bestand. Die Bebauung wird darüber hinaus mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Das Baufenster des bereits bebauten Abschnittes hält einen 3,0 m breiten Abstand zum Heideweg ein. Es wird damit die bestehende Bebauungsstruktur in diesem Bereich aufgegriffen. Im westlichen Bereich ist bei der Festsetzung der einzuhaltende Waldabstandsstreifen entsprechend berücksichtigt.

Durch die vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird die lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes erhalten.

Die Vorgaben der maximalen Eingeschossigkeit sowie die Festsetzung einer Gesamthöhe von 8,5 m unterstützen das Ziel der lockeren Bebauung, ermöglichen aber auch die Umsetzung relativ zeitgemäßer Bauformen. Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist das Straßenniveau der Hans-Dall-Straße bzw. des Heideweges im Bereich des dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes.

Der als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Streifen dient als Puffer zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Gewerbegebiet (GEe 2.1), da so Emissionen des Gewerbegebietes für das Wohngebiet reduziert werden können. Außerdem ist so eine visuelle Grünabschirmung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet gewährleistet. Der bestehende Gehölzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Das das Plangebiet in West – Ost – Richtung durchquerende Industriegleis wird von ca. einem Zug pro Woche befahren und ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht den geplanten Gebietsausweisungen.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Flächengröße in m²</u>
Allgemeine Wohngebiete	11.880
Gewerbegebiete	66.705
Flächen für den Gemeinbedarf	4.030
Bahnanlagen	4.729
Verkehrsflächen	8.303
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6.463
Gesamtfläche	102.110

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald (Stadtwald – Gildewald) im Sinne des § 2 LWaldG. Das an die Industriestraße angrenzende Flurstück 3 /428 südlich des Plangebietes sowie ein östlich an der Hans-Dall-Straße gelegenes Grundstück östlich des Planungsraumes sind ebenfalls mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG bestanden.

Wald im Sinne des LWaldG ist jede mit Forstpflanzen (alle Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahle und verlichtete Bestände, Waldwege, Waldschneisen, Waldblößen etc. Die zuständige Forstbehörde stellt in Zweifelsfällen auf der Grundlage von § 2 LWaldG das Vorliegen der Waldeigenschaft nach rein fachlichen Gesichtspunkten fest. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstandsstreifen) durchzuführen. Die Schutzstreifen sind entsprechend dargestellt. Die Festlegung der Bemessungsgrenzen des Waldabstandsstreifens wird ebenfalls seitens der Forstbehörde vorgegeben. Eine Errichtung ansonsten genehmigungs- und anzeigenfreier Gebäude ist entsprechend § 24 (1) Satz 2 LWaldG innerhalb des ausgewiesenen Waldabstandsstreifens nicht zulässig.

Nach Angaben der Unteren Forstbehörde befand sich auf dem als eingeschränktes Gewerbegebiet 2 festgesetzten Flurstück 3/235 und auf dem westlichen Teil von Flurstück 3/236 der Flur 15 der Gemarkung Wahlstedt mit einer Gesamtgröße von 1,48 ha Wald im Sinne des LWaldG. Der Wald wurde inzwischen entfernt. Da es sich um früher bereits für Gewerbe genutzte und überplante Flächen handelt, wird auf der Grundlage des § 9 LWaldG seitens der Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung verbindlich in Aussicht gestellt. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an anderer Stelle eine Ersatzaufforstung nachgewiesen wird, die nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion der umgewandelten Fläche gleichwertig ist oder werden kann. Die umzuwandelnde Waldfläche kann durch eine Ersatzaufforstung in gleicher Größe ersetzt werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB erfolgt im Umweltbericht (siehe unter 5) eine Prüfung der Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (siehe Bebauungsplan Nr. 34, Gemeinde Wahlstedt, Kreis Segeberg, Fachbeitrag zum Artenschutz gem. BNatSchG, Biologenbüro GGV, 18.05.2011 in der Anlage).

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt durch die Dr.-Hermann-Lindrath-Straße, die Hans-Dall-Straße sowie die Industriestraße. Das Allgemeine Wohngebiet ist durch die Hans-Dall-Straße sowie den Heideweg erschlossen. Das Grundstück des Kindergartens (Fläche für den Gemeinbedarf) liegt an einem von der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße abzweigenden Weg.

3.4 Immissionsschutz

Die Gewerbeflächen werden gemäß Schallgutachten (Schallgutachten – für die städtebauliche Planung – B-Plan Nr. 34 Gewerbegebiet Industriestraße / Dr.-Hermann-Lindrath-Straße, Stadt Wahlstedt; Gutachten Nr. (364) 1 1 09 10 vom 28.09.2010 – aktualisiert 05.2012; dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt - siehe Anlage) so gegliedert, dass ein schalltechnischer Puffer zwischen dem übrigen unregulierten Gewerbegebiet südwestlich des Plangebietes und dem teilweise innerhalb des Planungsraumes gelegenen Wohngebiet im Norden gebildet wird. Hierzu werden für die einzelnen Teilbereiche (Gewerbegebiet GE (Asphaltmischwerk), eingeschränktes Gewerbegebiet GEe1 und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe2) unterschiedliche Schalleistungspegel festgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Tag von den unregulierten Gewerbeflächen außerhalb sowie den Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes eingehalten. Da das Lärmkontingent für die Nacht schon durch die verbleibenden unregulierten Gewerbeflächen ausgeschöpft ist, wird für die zu regelnden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Nachnutzungsverbot festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Betriebsfläche des Asphaltmischwerkes (GE) umlaufend im Abstand von 20 m Lärmpegelbereich IV festgesetzt, für die verbleibende Fläche des GEe1 und GEe2 Lärmpegelbereich III. Die Außenbauteile sich innerhalb der Lärmpegelbereiche befindlicher Gebäude müssen den Anforderungen der DIN 4109 (Ausg. 11.1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen. Die Vorgaben sind entsprechend textlich festgesetzt.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich neben anderen laufenden Betrieben zwei Standorte, auf denen belastete Bereiche festgestellt wurden. Es handelt sich um laufende Betriebe, die im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (uBB Se) geführt werden. Ein Eintrag ins Boden- und Altlastenkataster liegt nicht vor:

In der Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3 - 5 handelt es sich um eine kleinräumige Belastung mit MMT (Tricarbonyl-(methylcyclopentadienyl)-manganat). Diese wurde, wie sich durch ein Kontrollprogramm nachvollziehen lässt, von 23.000 mg/kg MMT in 1993 bis auf 45 mg/kg MMT in 2003 abgebaut. Aufgrund dieser sehr guten Abbaubarkeit wurde das Kontrollprogramm eingestellt. Bei dem Standort handelt es sich um einen laufenden Betrieb, der bei Betriebsaufgabe oder Nutzungsänderung erneut zu betrachten ist. In diesem Rahmen ist der Belastungsbereich dahingehend zu überprüfen, ob das MMT vollständig abgebaut wurde oder ob eine Gefährdung für die geplante Nutzung besteht. Bei Betriebsaufgabe oder Nutzungsänderung ist auch die Nutzung durch ein von 1971 bis 1972 vorhandenes Papierverarbeitungswerk (Fa. Elisabeth Sylvanus, Kaffeefilterpapier) sowie eine nach dem Krieg ansässige Bautischlerei zu untersuchen. Der Standort befindet sich im

Prüfverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde und wird nicht als Verdachtsfläche geführt.

In der Industriestraße 2 - 8 wurden im Rahmen orientierender Untersuchungen im Jahre 2008 im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Waage) und des ehemaligen Lokschuppens erhöhte Gehalte an PAK bzw. an MKW im Boden festgestellt. Bei einer künftigen Entsiegelung der belasteten Bereiche kann sich durch die festgestellten Verunreinigungen eine Grundwassergefährdung ergeben. Es wird deshalb empfohlen, bei einem künftigen Rückbau des im Bereich der Waage liegenden Lagerbehälters bzw. des ehemaligen Lokschuppens den verunreinigten Boden auszukoffern. Da auf Grund der bestehenden Gegebenheiten kein Gefahrentatbestand vorliegt, wird das Grundstück nicht im Boden- und Altlastenkataster geführt. Wegen der anhaltenden gewerblichen Nutzung durch einen Speditionsbetrieb, EV-Tankstelle und Waschhalle steht die Fläche im Prüfverzeichnis der UBB Segeberg. Die Flurstücke 3/454 (Industriestraße 4) und 3/821 (Industriestraße 8) werden nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde deshalb in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei dem Standort Hans-Dall-Straße 22 – 22a handelt es sich gem. Plausibilitätsprüfung durch das Büro BRUG im November 2002 um eine Fläche, die von der Fa. Mauruschat langjährig im Rahmen verschiedener altlastenrelevanter Branchen genutzt wurde.

Für das Flurstück 3/343 (Hans-Dall-Straße 22) besteht eine Wohnnutzung. Ein Altlastenverdacht liegt nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg daher nicht vor.

Für die Flurstücke 3/341 und 3/342 (Hans-Dall-Straße 22a) existiert eine Orientierende Erkundung - Hans-Dall-Straße 22a Flurstücke 3/341 und 3/342 Beschluss Aktenzeichen: 14 K 26/08; 06.05.2009; Dipl. Geol. Ingo Ratajczak - (siehe Anlage). Hierin wird der Altlastenverdacht für die v. g. Flurstücke entkräftet.

Für das Flurstück 3/178 (Hans-Dall-Straße 22a) liegt die Historische Erkundung Hans-Dall-Str. 22a, Wahlstedt, Teilfläche Flurstück 3/178 – Gutachten, Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak, 18.05.2012 (siehe Anlage) vor. Im Ergebnis steht der geplanten Nutzung des Bereiches als Gewerbegebiet nichts entgegen. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ergibt sich aufgrund des vorhandenen Erdtanks mit Zuleitung sowie einer Arbeitsgrube grundsätzlich ein Untersuchungsbedarf, dem jedoch nach Aussage UBB Segeberg nicht im Rahmen des Bebauungsplanes nachgekommen werden muss. Erdarbeiten auf der Fläche sind gutachterlich zu begleiten, da nutzungsbedingte Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund des Altlastenverdachtes bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wird das Grundstück in das Altlastenkataster aufgenommen.

Für den Standort Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 - 4a wurde aufgrund eines Abbruchantrages im Jahre 1996 eine Historische Erkundung durch das Büro GBU durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Nutzung durch das Betonwerk auch eine Tankstelle mit unterirdischem Tank und eine Werkstatt umfasste. Der Abbruch sollte gutachterlich begleitet und die nicht mehr genutzten Tankanlagen vor dem Abbruch fachgerecht gereinigt und entsorgt werden. Mit Öl verunreinigte Abbruch- u. Aushubmassen aus den Produktionshallen sollten getrennt gelagert und fachgerecht entsorgt werden. Die Gebäude auf dem Grundstück wurden abgerissen. Ob die Tanks ausgebaut, Erdaushub beseitigt und Fundamente entfernt wurden und ob eine gutachterliche Begleitung stattgefunden hat, ist nicht bekannt. Bisher liegen der UBB Segeberg keine Informationen zu weiteren Untersuchungen oder Sanierungen des Grundstücks vor. Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind die vorhandenen Müll- und Schuttmassen fachgerecht zu entsorgen und Erdbaumaßnahmen in den Verdachtsbereichen gutachterlich zu begleiten.

Für die Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 4 - 4a liegt inzwischen eine Orientierende Untersuchung (Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 (ehem. Betonwerk), Wahlstedt – Orientierende Erkundung; Auftrag vom 27.07.2011; GBU Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und

Umweltschutz mbH - siehe Anlage) vor. Im Ergebnis besteht kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen vor Ort. Erdarbeiten im Bereich der noch vorhandenen Sohlen und Fundamente sowie im Bereich der geplanten Neubaumaßnahmen sollen gutachterlich begleitet werden. Bei der Abfuhr der Aushubböden (Auffüllungen) sind aufgrund der anthropogenen Beimengungen Mehrkosten bei der Verwertung / Entsorgung zu erwarten. Der Eintrag in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Segeberg wurde mit Schreiben des Kreises Segeberg – Sachgebiet Boden - vom 18.08.2011 gelöscht.

Als besonders sensibel ist der Bereich des Kindergartens mit Kinderspielflächen zu bewerten. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen liegen der uBB Se nicht vor. Aufgrund der Nähe zu Lagergebäuden für Pulver und Sprengstoffe des ehem. Marinearsenals sollte der Oberboden in diesem Bereich untersucht werden. Hierzu sollten Oberbodenmischproben nach den Vorgaben der BBodSchV, Anhang 1, Kap. 2.1 (Wirkungspfad Boden-Mensch) von einem qualifizierten Gutachter entnommen, und auf die vorgegebenen Prüfwerte nach Anhang 2, Kap. 1.4 der BBodSchV zuzüglich MKW, PAK, Sprengstoffe und sprengstofftypische Verbindungen untersucht und bewertet werden.

Für den Standort Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 10a liegt inzwischen ein Bodenschutz – Gutachten (Oberbodenmischproben, Analytik und Bewertung gem. BBodSchG / BBodSchV) vom 21.12.2011 (siehe Anlage) vor. Gem. BBodSchG / BBodSchV ergeben sich aus den Ergebnissen der Untersuchungen keine Nutzungseinschränkungen. Der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ist daher nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ausgeräumt. Es besteht kein Handlungsbedarf mehr.

Am 05.03.2001 erging der gemeinsame Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Hiernach muss sich die Gemeinde bei einem Verdacht gezielt Klarheit über Art und Umfang einer Bodenbelastung sowie über das Gefahrenpotential verschaffen. Bestehende Bodenbelastungen sind dann bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. zu kennzeichnen.

3.6 Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System der zentralen Wasserversorgung der Stadt Wahlstedt.

Die Löschwasserversorgung ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – sicherzustellen. Die Zufahrten und Zugänge müssen den

Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14009 für Feuerwehr und Rettungsdienst genügen.

Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Wahlstedt.

Der Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt betreibt in der Dr.-Herrmann-Lindrath-Straße im Bereich des Geltungsbereiches einen Regenwasserkanal. Im Jahr 2006 wurde für das Stadtgebiet von Wahlstedt eine hydraulische Überprüfung durchgeführt. Im Ergebnis ist der sich im Plangebiet befindliche Regenwasserkanal auf einer Länge von 830 m zu vergrößern. In Abhängigkeit vom Grad der zu erwartenden Versiegelung und der Nutzung der überplanten Flächen kann unter Umständen von einer Vergrößerung abgesehen werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist dann auf den Grundstücken zu versickern oder vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zurückzuhalten. Nach einer optischen Untersuchung des Regenwasserkanals im Jahr 2011 wurden Schäden festgestellt, die im Zuge des für diesen Bereich vorgesehenen Neubaus des Schmutzwasserkanals mit behoben werden sollten. Die Schadensauswertung ist noch nicht abgeschlossen, es sollte jedoch von einem ebenfalls erforderlichen Neubau des Regenwasserkanals in diesem Bereich ausgegangen werden. Da eine gewerbliche Nutzung eines Grundstückes auf eine maximale Flächenausdehnung abzielt und hier ein Konflikt entstehen könnte, sollte die Erweiterung des Regenwasserkanals auf jeden Fall in Erwägung gezogen werden, um einerseits eine bedarfsgerechte Flächenausnutzung und andererseits einen ausreichenden Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Grundstücken ist die flächenhafte Versickerung (Sickermulden / Sickerflächen) über die belebte Bodenzone der Schachtversickerung vorzuziehen. Hoffflächenwasser sowie Niederschlagswasser von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden / Sickerflächen zu versickern. Rechtzeitig vor Baubeginn ist der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund vorzulegen.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

5 Umweltbericht

Verfasser:

Günther & Pollok Landschaftsplanung,

Talstraße 9, 25524 Itzehoe,

Tel. 04821/64038 Fax. 63575 info@guenther-pollok.de

Quellenverzeichnis:

- „Lage- und Höhenplan“ als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Wahlstedt vom 18.01.2011
- Luftbild - erstellt durch den Kreis Segeberg mit Datum 26.05.2010
- Stadt Wahlstedt (1997): Landschaftsplan
- Stadt Wahlstedt (2005): Flächennutzungsplan
- Schreiben der Landrätin des Kreises Segeberg vom 18.08.2011: Neubewertung der altlastverdächtigen Fläche Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 4
- Schreiben des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt vom 21.5.2012 bezüglich der Regen- und Schmutzwasserkanäle im Plangebiet

Durch die Abwägung der im Rahmen des „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen kommt es entsprechend der kommunalen Beschlussfassung zur Berücksichtigung der Inhalte in den Planunterlagen. Sie sind automatisch Teil des Verfahrens und werden daher hier nicht gesondert als Quellen aufgelistet.

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorhabenbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Straße - Ost“

Die Stadtvertretung der Stadt Wahlstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Str. – Ost“ beschlossen, um das Nebeneinander der Wohnnutzungen im Norden des Plangeltungsbereichs und südlich davon bestehenden Gewerbenutzungen bzw. wieder der Nutzung zuzuführenden Gewerbebauflächen planungsrechtlich zu regeln. Hierbei kommt der Beachtung von Lärmimmissionen und potenziellen Bodenbelastungen aus vorherigen Nutzungen ein besonderer Stellenwert zu. Insbesondere soll eine seit mehreren Jahren brach liegende Fläche eines früheren Betonwerks Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In der Planung sind ferner die artenschutzrechtlichen Belange gemäß des BNatSchG sowie die umgebenden Nutzungen einschließlich der Waldflächen zu beachten, damit eine insgesamt verträgliche Entwicklung in dem gewerblich genutzten Teilbereich des Plangebiets erfolgen kann.

Es ist nicht geplant, die Verkehrserschließung oder die Gewerbegrundstücke neu zu gliedern.

Es sind im Plangebiet bereits folgende Nutzungen vorhanden:

- Wohnnutzung im Norden am Heideweg sowie Hans-Dall-Str. 18
- Gewerbeflächen beidseitig entlang der Industriestraße
- Kindergarten im Nordwesten des Plangeltungsbereichs (Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a)
- Das Gebiet wird in West-Ost-Richtung von der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße und etwa parallel dazu von einer Industriebahntrasse gequert.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die Industriestraße und im Osten durch die Hans-Dall-Straße begrenzt

Aufgrund dieser baulichen Prägung ist der Bereich nach Auskunft der Stadtverwaltung Wahlstedt als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten.

Für die Sicherung und angemessene Entwicklung der gewerblichen Funktion der Stadt Wahlstedt entsprechend der landesplanerisch zugestandenen Funktion wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen einerseits für die Erweiterung bestehender und andererseits für die Ansiedlung neuer Betriebe erforderlich.

Entsprechend der im Entwurf dargelegten Planungsabsichten der Stadt Wahlstedt ist folgendes in dem insgesamt ca. 10,2 ha großen Plangebiet geplant:

- Sicherung der Wohnbebauung im Norden / Nordosten entlang der Südseite des Heidewegs zzgl. Hans-Dall-Straße 18 als Allgemeines Wohngebiet
- Sicherung eines bestehenden Grünstreifens südlich der vorgenannten Wohnbebauung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sicherung eines Kindergartens innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf im nordwestlichen Teil des Plangebiets (Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a)
- Sicherung der bestehenden Straßenverkehrsflächen „Heideweg“ mit Verbindung zum Gildeweg und „Dr.-Hermann-Lindrath-Str.“ sowie eines Wegs südlich der Fläche für Gemeinbedarf
- Sicherung der bestehenden Bahntrasse
- Sicherung der bestehenden Gewerbebauflächen und Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten in Teilgebiete als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ unter Beachtung der ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß eines Schallgutachtens (dbCon 2010)
- In Nachbarschaft bzw. Nähe zum Plangeltungsbereich liegen Waldflächen, so dass die im Regelfall anzuwendenden 30 m messenden Schutzabstände berücksichtigt und nur dort unterschritten werden, wo bestehende und in absehbarer Zeit nicht aufzugebende Bebauungen bereits bestehen – in diesen Bereichen wird jeweils das Bestandsgebäude und der heutige Verlauf der Waldkante als Maß einer Abweichung zugrunde gelegt.

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Flächen sind bereits baulich genutzt worden und können im Übrigen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans weiterhin baulich entwickelt werden - lediglich die angestrebte Art der baulichen Nutzung und die Sicherung einer immissionsschutzrechtlich fundierten Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wäre nicht realisierbar.

Dennoch sind im Rahmen der Planung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachvollziehbar darzulegen.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“
- § 1 (5) BNatSchG: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich [...].“

Zudem werden die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.1.2.1 Fachplanungen

Das Landschaftsprogramm (1999)

Thema (L-Programm)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: Lage in einem Wasserschongebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral es sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten, da ein bestehendes Gewerbegebiet überplant wird und Beeinträchtigungen des Grundwassers grundsätzlich zu vermeiden sind
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 2 bis 4: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral es liegen keine Planungsvorgaben vor

Landschaftsrahmenplan (1998)

Thema (LRP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Der Gildewald und Waldflächen südöstlich des Plangebiets sind als Geotop Nr. 21a dargestellt – es handelt sich um eine Binnendüne 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral Erhebliche Beeinträchtigungen des Geotops sind zu vermeiden; die Fläche ist / war bereits baulich genutzt
<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe reichen von Süden bis an den Planbereich 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral die überplanten Flächen sind bereits baulich geprägt und genutzt; eine Gewinnung von Rohstoffen ist hier nicht geplant und würde der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen

Landschaftsplan (Stand 1997):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<ul style="list-style-type: none"> ○ Die weitere bauliche Entwicklung soll zuerst auf Flächen innerhalb der Ortslage erfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung die Fläche ist / war bereits baulich genutzt
<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Ausweisung von Gewerbegebieten sollte im Zusammenhang mit bestehenden Gewerbe-/ Industriegebieten unter Berücksichtigung der Infrastruktur erfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung die Fläche ist / war bereits baulich genutzt

Der Landschaftsplan wurde deutlich vor dem Flächennutzungsplan festgestellt und beinhaltet aufgrund der Bestandsaufnahmen in den Jahren 1991 und 1995 nicht den unmittelbaren Bezug zu aktuelleren Naturschutzgesetzen.

Aufgrund der oben genannten Aussagen des Landschaftsplans, der bereits bestehenden baulichen Anlagen und vorwiegend gewerblichen Nutzungen ist auch in Kenntnis der Stellungnahme des Kreises Segeberg im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nicht erkennbar, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes mit dieser Bauleitplanung erforderlich wird.

Die landschaftsplanerische Grundkonzeption wird nicht verändert.

Abweichungen vom Landschaftsplan:

Da bezüglich der Baugebiete in diesem Bebauungsplan den Grundzügen des festgestellten Landschaftsplans Folge geleistet wird, ergeben sich keine darzulegenden Abweichungen zum Landschaftsplan.

5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der städtischen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP)
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebiets nach Art und Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ § 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998) ○ Hinweise und 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung

Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011)	des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes
○ Biotopverordnung vom 22.1.2009	○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ Denkmalschutzgesetz	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm
○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ Schall 03 Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen	○ Einbeziehung der Lärmimmissionen durch die bestehende Bahntrasse in die festzulegenden maximalen Schalleistungspegel für Gewerbenutzungen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu vermeiden

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird im Norden entlang des Heidewegs als allgemeines Wohngebiet genutzt. Weitere Wohnbauflächen liegen nördlich und nordöstlich des Plangebiets im Bereich der Hans-Dall-Straße und nördlich des Heidewegs.

Innerhalb der Gewerbeflächen nördlich der Industriestraße und nördlich der Dr.-Hermann-Lindrath-Straße sind auch Wohnnutzungen mit Bezug zu den Gewerbenutzungen vorhanden.

Weitere Gewerbeflächen schließen südlich und südwestlich des Plangeltungsbereichs an.

Westlich des Plangeltungsbereichs sind zwischen der Bahntrasse und der Dr.-Hermann-Lindrath-Str. gemischte Bauflächen vorhanden.

Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs besteht ein Kindergarten innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß des Flächennutzungsplans.

Als Verkehrswege sind die Bahntrasse und vor allem die Industriestraße zu nennen; zudem dienen die Hans-Dall-Straße, die Dr.-Hermann-Lindrath-Straße und der Heideweg dem örtlichen Quell- und Zielverkehr.

Hinweis: Im Gebiet vorhandene Bodenbelastungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen mit einem Potenzial zur Beeinträchtigung auch des „Schutzgutes Mensch“ werden in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Boden“ behandelt. Es sei hier vorweggenommen, dass unter Beachtung der dort aufgeführten Angaben und Maßgaben keine Beeinträchtigungen des Menschen zu erwarten sind.

Erholungseinrichtungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Der nördlich / nordwestlich angrenzende Gildewald wird jedoch von Spazierwegen / Trampelpfaden durchzogen, zu denen auch vom westlichen Ende des Heidewegs eine Verbindung besteht. Die Wege im Gildewald dienen zu einem als unregelmäßige Abkürzung aus dem / in das Gewerbegebiet und zum anderen für die wohnungsnahe „Feierabenderholung“ ausgehend von den nah gelegenen Wohnquartieren.

Bewertung:

Lärmemissionen / -immissionen

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und als fachliche Grundlage für die zu treffenden Festsetzungen wurde ein Schallgutachten (Schallgutachten – für die städtebauliche Planung – B-Plan Nr. 34 Gewerbegebiet Industriestraße / Dr.-Hermann-Lindrath-Straße, Stadt Wahlstedt; Gutachten Nr. (364) 1 1 09 10 vom 28.09.2010 - wird aktualisiert; dBCon, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt – siehe Anlage) erstellt und in die Umweltprüfung wie folgt eingestellt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind:

- Vorbelastungen

- Von den bestehenden Gewerbebetrieben des Plangebiets werden wie bisher Lärmimmissionen in der umliegenden Nachbarschaft verursacht.
- Die Flächen nördlich der Dr.-Hermann-Lindrath-Str. können eine schalltechnische Pufferfunktion zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und dem allgemeinen Wohngebiet am Heideweg erfüllen
- Ein Asphaltmischwerk innerhalb des Plangebiets hat eine Betriebsgenehmigung für den Tag von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Frühere Messungen haben ergeben, dass ausgehend von diesem Betrieb der Beurteilungspegel von 50 dB(A) im Wohngebiet eingehalten wird. Eine Simulation hat Schalleistungspegel tagsüber von 65 dB(A) ergeben.
- Für die Gewerbeflächen südlich der Industriestraße liegen keine speziellen Regelungen vor. Für den Betrieb auf diesen Flächen wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts angesetzt.
- Für die Gewerbeflächen südlich der Dr.-Hermann-Lindrath-Str. liegen keine speziellen Regelungen vor. Für den Betrieb auf diesen Flächen wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und eine Begrenzung nachts angesetzt, bis zu einem Wert, der eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung sicherstellt.

- **Hinweis:** Der im Gutachten von dbCon (2010) genannte Wert von 0 dB(A) wird nicht veranschlagt, da er nicht praxisgerecht und auch gemäß der Stellungnahme des LLUR vom 22.02.2011 nicht erforderlich ist.
- Für die Gewerbeflächen nördlich der Dr.-Hermann-Lindrath-Str. liegen keine speziellen Regelungen vor. Für den Betrieb auf diesen Flächen wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und eine Begrenzung nachts angesetzt.
- Für Gewerbelärm gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

Nutzung	Tags dB(A)	Nachts dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Gemäß des Schallgutachtens werden die Orientierungswerte sowohl in den Gewerbefläche als auch in den Wohngebietsflächen tagsüber eingehalten, nachts jedoch um bis zu 10 bzw. 8 dB(A) überschritten.

Der Gutachter nimmt daher an, dass das Lärmkontingent für die Nacht bereits ausgeschöpft ist und nachts keine zusätzlichen Lärmemissionen zugelassen werden sollen.

Ferner stellt der Gutachter fest, dass im Randbereich des Asphaltmischwerks der Orientierungswert der DIN 18005 während des Tages von 65 dB(A) tagsüber überschritten wird. Aufgrund der Betriebszeiten kommt es zu keinen Überschreitungen nachts.

- Es gelten bezüglich des „Verkehrslärm“ gemäß DIN 18005-1 folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Nutzung	Tags dB(A)	Nachts dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßen und des Gleises nur von untergeordneter Bedeutung ist. Sämtliche Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.) oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Wahlstedt nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet, da auch keine anderweitigen Informationen aus dem durchgeführten „Scoping-Verfahren“ bei Beachtung der Stellungnahme des LLUR vom 22.02.2011 bekannt gemacht

worden sind.

Hinweise auf relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Stadt Wahlstedt nicht vor.

Erholungsnutzungen:

Das Gebiet weist eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die fußläufigen „wilden“ Verbindungen über den Gildewald zu den Wohnquartieren nicht hierfür gewidmet sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Schutz vor Gewerbelärm:

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Gemäß des Schallgutachtens können die Überschreitungen der Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen reduziert werden, so dass die Maßgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden:

Die DIN 4109 ordnet den maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen wie folgt zu:

Tabelle 4: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich LPB	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,res}$ in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
bis 55	I	35	30	-
56 - 60	II	35	30	30
61 - 65	III	40	35	30
66 - 70	IV	45	40	35
71 - 75	V	50	45	40
76 - 80	VI	¹⁾	50	45
> 80	VII	¹⁾	¹⁾	50

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Verhältnisse festzulegen

Lärmpegelbereich IV (LPB IV) wird in einem Umkreis von 20 m um die Betriebsfläche des Asphaltmischwerks festgesetzt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm des Bebauungsplanes Nr. 34 sind innerhalb des LBP IV nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von 65 dB(A)/m² nicht überschreiten und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) den Wert von 40 dB(A) nicht überschreiten:

Lärmpegelbereich III (LPB III) wird auf den sonstigen Flächen des GEE1 und GEE2 festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche GEE1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von

60 dB(A)/m² nicht überschreiten und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) den Wert von 40 dB(A) nicht überschreiten:

Innerhalb der Teilfläche GEE2.1 und GEE2.2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel am Tag von 55 dB(A)/m² nicht überschreiten und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) den Wert von 35 dB(A) nicht überschreiten.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung etc.) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 objektbezogen nachzuweisen.

Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen keine Maßnahmen / Regelungen erforderlich.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Da andere relevante Immissionen bezüglich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse von der Stadt Wahlstedt nicht erwartet werden, sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Erholungsnutzung:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden sollen.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist durch bauliche Nutzungen inkl. der Verkehrswege und einige randliche Waldflächen geprägt.

Der Plangeltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsplanung im Mai 2011 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG`10 und des BNatSchG`10 zur Aktualisierung der heute nur noch eingeschränkt nutzbaren Biotoptypenaufnahmen aus den Jahren 1991 / 1995 wie sie im Landschaftsplan enthalten sind.

Es wurden folgende Biotoptypen aufgenommen, wobei aufgrund der erheblichen baulichen Vorprägung des Gebiets eine Beschreibung der Biotoptypen in Verbindung mit den Nutzungstypen erfolgt:

Biotoptyp	Lage	Bewertung / besonderer Schutz	Anmerkungen
<p>Wohngrundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestaltete Gartenanlagen mit Gehölzen 	<p>Südseite Heideweg Hans-Dall-Str. 18</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen mit Versiegelungen und für die private Freizeitgestaltung angelegten Gärten.</p> <p>Naturnahe Strukturen können sich nicht oder nur mit deutlichen Einschränkungen entwickeln.</p>
<p>Gehölzbestände in Flächen südlich der vorgenannten Wohngrundstücke</p> 	<p>Südlich der Wohngrundstücke am Heideweg und Hans-Dall-Str. 18</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen teilweise dichten und stellenweise auch lockeren Gehölzbestand, der oft in Zusammenhang mit den Gartennutzungen der nördlich gelegenen Wohngrundstücke entwickelt wurde. Lediglich die östliche Teilfläche (Flurstück 3/340) ist eher offen angelegt mit nur wenigen Gehölzen.</p>
<p>Kindergarten</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestaltete Außenanlage inkl. Spielbereiche mit Gehölzen 	<p>Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen mit Versiegelungen und für das Spielen der Kinder angelegten Außenanlagen.</p> <p>Naturnahe Strukturen können sich nicht oder nur mit deutlichen Einschränkungen entwickeln.</p>
<p>Gewerbegrundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> Nutzflächen mit vor allem randlichen Brachestreifen und zumeist randlichen Gehölzen  <ul style="list-style-type: none"> Vor allem integrierte Wohnnutzungen sind mit gestalteten Gartenanlagen 	<p>Hans-Dall-Str. 22, 22a, 24 Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10 Industriestraße 2, 4, 6, 8, 8a</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen mit Versiegelungen und räumlich begrenzten Saum- bzw. Randstreifen. Diese Randstreifen werden zwar oftmals kaum gepflegt, sind aber aufgrund der gewerblichen Nutzungen erheblichen Störungen ausgesetzt.</p> <p>Naturnahe Strukturen können sich nicht oder nur mit deutlichen Einschränkungen entwickeln.</p> <p>Einzelne Gehölze, Gehölzreihen und -gruppen sind auf folgenden Flächen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hans-Dall-Str. 22, 22a und 24 Industriestraße 2 und 6 sowie ein mit Gehölzen bepflanzter Wall entlang der östl. Seite Industriestraße 8a

<p>von den Gewerbeflächen unterschieden</p> 			<ul style="list-style-type: none"> • Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 2, 6, 8, 10 - diese Grundstücke sind alle recht intensiv eingegrünt <p>Zudem sind auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 2 nahezu auf dem gesamten Grundstück Bäume als Außenraumgestaltung vorhanden.</p>
<p>Gewerbegrundstück, brach liegend</p> 	<p>Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Nach Aufgabe der Nutzung und Abriss der Gebäude sind in erheblichem Umfang die befestigten Flächen erhalten geblieben. In anderen Bereichen haben sich Pioniergehölze entwickelt und eine ruderales Gras- u. Staudenflur trockener Standorte hat sich eingestellt.</p> <p>Es sind keine geschützten Trockenrasen gemäß § 30 BNatSchG festgestellt worden.</p> <p>Teilflächen von insgesamt 1,48 ha wurden von der Forstbehörde als Wald festgestellt</p>
<p>Verkehrsflächen „Straßen“ mit Rand- bzw. Saumstreifen</p> 	<p>Heideweg Hans-Dall-Str. Dr.-Hermann-Lindrath-Str. mit Seitenweg am Kindergarten Industriestraße</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Entlang der versiegelten Flächen bestehen Saumstreifen, auf denen sich im Regelfall eine ruderales Gras- u. Staudenflur trockener Standorte eingestellt hat.</p> <p>Es sind keine geschützten Trockenrasen gemäß § 30 BNatSchG festgestellt worden.</p>
<p>Verkehrsflächen „Bahnanlage“ mit Rand- bzw. Saumstreifen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellenweise mit einzelnen Gehölzen 	<p>Bahnstrecke</p>	<p>Kein Schutzstatus</p>	<p>Entlang der Bahntrasse bestehen Saumstreifen, auf denen sich im Regelfall eine ruderales Gras- u. Staudenflur trockener Standorte eingestellt hat.</p> <p>Es sind keine geschützten Trockenrasen gemäß § 30 BNatSchG festgestellt worden.</p> <p>Vor allem im östlichen Abschnitt stehen an den Seiten der Bahnstrecke Gehölzstreifen entlang der Grenzen zu den rückwärtigen Grundstücken Industriestraße 4 und 6/6a</p>
<p>Waldflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laub- / Nadelmischwald 	<p>Außerhalb des Plangeltungsbereichs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gildewald - 3 Flächen am südöstlichen Rand des Plangeltungs- 	<p>Erhaltung nach LWaldG erforderlich</p>	<p>Diese Flächen sollen nicht verändert werden, allerdings wirken von diesen Flächen die Schutzstreifen nach § 24 LWaldG auf das Plangebiet.</p> <p>Die Waldflächen auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 ist bereits oben erwähnt worden – es wird hier eine</p>

	bereichs jenseits Hans- Dall-Str. und Industriestr.		gesonderte Waldumwandlung beantragt.
---	--	--	---

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Mit den obigen Angaben werden die bisher vorliegenden Informationen des Landschaftsplans aktualisiert.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und während des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ auch von den Behörden und Verbänden nicht mitgeteilt worden.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Für Wahlstedt besteht keine Baumschutzsatzung.

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; das heißt es sind keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Bewertung:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (1998), jeweils in der derzeit anzuwendenden Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	Hierzu zählen gesetzlich geschützte Biotope und andere sehr seltene Biotoptypen. Diese sind jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzreihen und Gruppen, Einzelbäume • Waldflächen • Saum- und Randstreifen als Flächen mit geringer Nutzungsintensität • Flächenhafte Sukzessionsbereiche anteilig auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 Die Flächen weisen bisher eine geringe Nutzungs- bzw. Störungsintensität auf.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Grundstücke mit Garten und anderen gestalteten Grünflächen • Sonstige bauliche Anlagen inkl. der Straßen und der Bahnstrecke Die Flächen sind starken Störungen ausgesetzt. Die baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungen sind als Vorbelastung zu betrachten.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Vermeidung:

Eine Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich, da zur Aufrechterhaltung der Gewerbefunktion die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich ist.

Es werden dabei nur Flächen des planungsrechtlichen Innenbereichs betroffen sein, auf denen keine Flächen / Biotope mit sehr hoher Bedeutung vorhanden sind.

Minimierung:

Eingriffe in Biotoptypen / Flächen ohne besonderen Schutzstatus werden in der Bilanzierung insofern berücksichtigt, als dass sich für diese Flächen kein zu bilanzierender Eingriff in das „Schutzgut Pflanzen“ ergibt.

Die auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 bestehenden 1,48 ha Waldfläche sind gemäß der Vorabstimmung der Stadtverwaltung Wahlstedt mit der unteren Forstbehörde vor der Umsetzung des Bebauungsplans im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach Maßgabe der unteren Forstbehörde umzuwandeln. Bei Umsetzung des Bebauungsplans liegt nach der Genehmigung der Waldumwandlung eine gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nutzbare Fläche vor.

Die von den umliegenden Waldflächen auf den Plangeltungsbereich wirkenden Waldabstandsstreifen von 30 m Breite gemäß § 24 LWaldG sind in der Planzeichnung dargestellt. Es bestehen aufgrund bereits bestehender Gebäude in folgenden Bereichen Unterschreitungen des Waldabstandsstreifen-Regelabstands:

- Heideweg Nr. 25
- Hans-Dall-Str. Nr .24
- Industriestr. Nr. 2, 4 und 6

Außerdem wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Dr.-Hermann-Lindrath-Str. Nr. 10a (Kindergarten) die Breite des Waldabstandsstreifens unterschritten.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden. Das BNatSchG beinhaltet in § 39 Abs. 5 eine Schonfrist, die bereits am 01.03. beginnt.

Kompensation:

Da die Planung keine geschützten Biotoptypen betrifft und da ein Gebiet des planungsrechtlichen Innenbereichs städtebaulich geordnet wird, sind keine Kompensationserfordernisse für das „Schutzgut Pflanzen“ festzustellen.

5.2.1.3 Schutzgut Tiere**Bestand:**

Zur Planung liegen die Ergebnisse des „Fachbeitrags zum Artenschutz“ (s. Anlage zu dieser Begründung) vor, in dem auch Angaben aus dem Artenkataster des LLUR berücksichtigt sind.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen, wobei sowohl nachgewiesene Arten als auch anhand der Habitatstrukturen potenzielle vorkommende Arten beachtet werden:

- Säugetiere - Haselmaus:
In den Gebüschern des Plangebiets wurden keine Hinweise auf Vorkommen (Kobel) festgestellt. Es ist mit keinem Vorkommen im Plangebiet zu rechnen.
- Säugetiere - Fischotter:
Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.
- Säugetiere - Fledermäuse:
Im Gebiet wurden die beiden Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen.

Die Breitflügelfledermaus kann Tagesverstecke in / an Gebäuden des Plangebiets annehmen und auf der Nahrungssuche dort vorkommen.

Die Zwergfledermaus kann in Baumhöhlen und Gebäuden auch mit Wochenstuben vorkommen. Einen Nachweis gibt es für den Gildewald.

Es besteht bezüglich beider Arten eine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Vögel:
Es wurden 32 Arten festgestellt oder als potenziell vorkommend betrachtet, von denen keine Art gefährdet oder in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie benannt ist.

Da alle europäischen Vogelarten geschützt sind besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Horste von Greifvögeln oder Reihern oder Uferschwalbenkolonien o. ä. standortfeste Brutplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Reptilien:
Es wurden keine Reptilienvorkommen festgestellt, obwohl zuvor ein Vorkommen der Waldeidechse erwartet wurde. Das Fehlen der Art wird auf die Lage des Plangebiets in Nähe zahlreicher Verkehrswege zurückgeführt.
- Amphibien:
Es wurden keine Vorkommen festgestellt; das Plangebiet wird als für Amphibien ungeeignet bezeichnet.
- Sonstige Tierarten:
Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die weitere Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten erwarten lassen.

Weitere Angaben über planungsrelevante Tiervorkommen liegen auch nach Durchführung der „Scoping“-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde ein Hinweis auf das Vorkommen von Waldeidechsen und Blindschleichen auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Straße 6 vorgebracht.

Daher sind Vorkommen weiterer streng geschützter Arten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Bewertung**einschließlich artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung:**

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Die von der Planung betroffenen Flächen mit intensiver Nutzung / Pflege als Lebensraum für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung, da davon auszugehen ist, dass für diese ggf. betroffenen Arten ausreichend Ausweichhabitate im Nahbereich vorhanden sind.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Es sind keine Vorkommen festgestellt worden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht nicht. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	Es sind keine Vorkommen festgestellt worden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht nicht. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Vögel	Ja / Nein	Einzelgehölze, Bodenflächen und Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für Vögel von sehr hoher Bedeutung. Es sind im Vorhabengebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen, zur Baufeldräumung und an Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. des § 27a LNatSchG eingehalten werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.
Säugetiere - Fledermäuse	Ja / Nein	Im Vorhabengebiet sind Sommerquartiere der Zwergfledermaus und Tagesverstecke der Breitflügelfledermaus als bestehend anzunehmen. Die Struktur des Gebiets als Nahrungshabitat wird nicht erheblich verändert - die hier potenziell jagenden synanthropen Arten können das Areal weiterhin für die Nahrungssuche nutzen. Eine Population dieser Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5

		<p>BNatSchG eingehalten werden und wenn bei ggf. erfolgenden (Abbruch- und Umbau-) Arbeiten an Gebäuden zuvor durch fachlich qualifiziertes Personal geprüft wird, dass dort keine Fledermausquartiere vorhanden sind. Entsprechendes gilt bei Arbeiten an Großbäumen, in denen in Höhlen oder auch hinter abgelösten Rindenpartien Fledermäuse verborgen sein können.</p> <p>Da Fledermausquartiere oft zeitlich wechseln, ist eine allgemeine Überprüfung langfristig im Vorwege einer Planung nicht ausreichend.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Beachtung der vorgenannten Maßgaben nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es wurden keine weiteren potenziell relevanten Vorkommen (insbesondere von Haselmäusen und Fischotter) festgestellt.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind von der Umsetzung der Planung keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume betroffen bzw. werden in relevanter Weise verändert, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Libellen	Nein	<p>Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind gemäß des vorliegenden Fachbeitrags nicht vorkommend.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Käfer	Nein	<p>Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor, geeignete Habitatstrukturen bestehen nicht.</p> <p>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind von der Umsetzung der Planung keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume betroffen bzw. werden in relevanter Weise verändert, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Vermeidung und Minimierung:

Es ist in nachgeordneten Planverfahren, Genehmigungsverfahren bzw. bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen zu schützender Tierarten auftreten werden.

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sowie zur Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten. Demzufolge sind Gehölzfällungen vor dem 1. März und nach dem 1. Oktober auszuführen. Arbeiten an Gebäuden und zur Baufeldräumung erfordern im Sommerhalbjahr einer zeitnahen Überprüfung bezüglich Vogelnistplätzen und bezüglich etwaiger Fledermausquartiere an Gebäuden.

Bei einer Ausführung im Winterhalbjahr können die Individuen dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume vorhanden. Der besiedelbare Gebäudebestand wird nicht ab- sondern zunehmen. Die Abnahme an Gehölzbeständen ist nicht ausschlaggebend, da sowohl im besiedelten wie auch im unbesiedelten Bereich (z. B. Gildewald) ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Das LNatSchG beinhaltet einen vom BNatSchG abweichenden Beginn der Schonzeit ab 14. März. Da das BNatSchG jedoch höherrangiges Recht ist, ist demzufolge auch die vorgenannte Schonfrist maßgebend - es sei denn, dass durch die untere Naturschutzbehörde hiervon abweichende Genehmigungen ausgestellt werden.

Gemäß des vorliegenden „Fachbeitrages zum Artenschutz“ (GGV 2011) besteht kein Erfordernis zur Durchführung so genannter „CEF-Maßnahmen“ (continuous ecological functionality).

Kompensation:

Bei Umsetzung und Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Zuge der Plan- bzw. Vorhabenrealisierung keine Kompensationsmaßnahmen einschließlich „CEF-Maßnahmen“ zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen, da dann keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.2.1.4 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte (Blatt 2027 „Bad Segeberg“) liegt das Plangebiet gänzlich in einem Bereich mit Podsol-Regosol (Kennziffer 1 in der unten folgenden Abb.). Der Bodentyp besteht aus Dünensand einer nacheiszeitlichen Düne. In der nachfolgenden Darstellung erkennbar ist die bestehende Bebauung des Plangebiets.

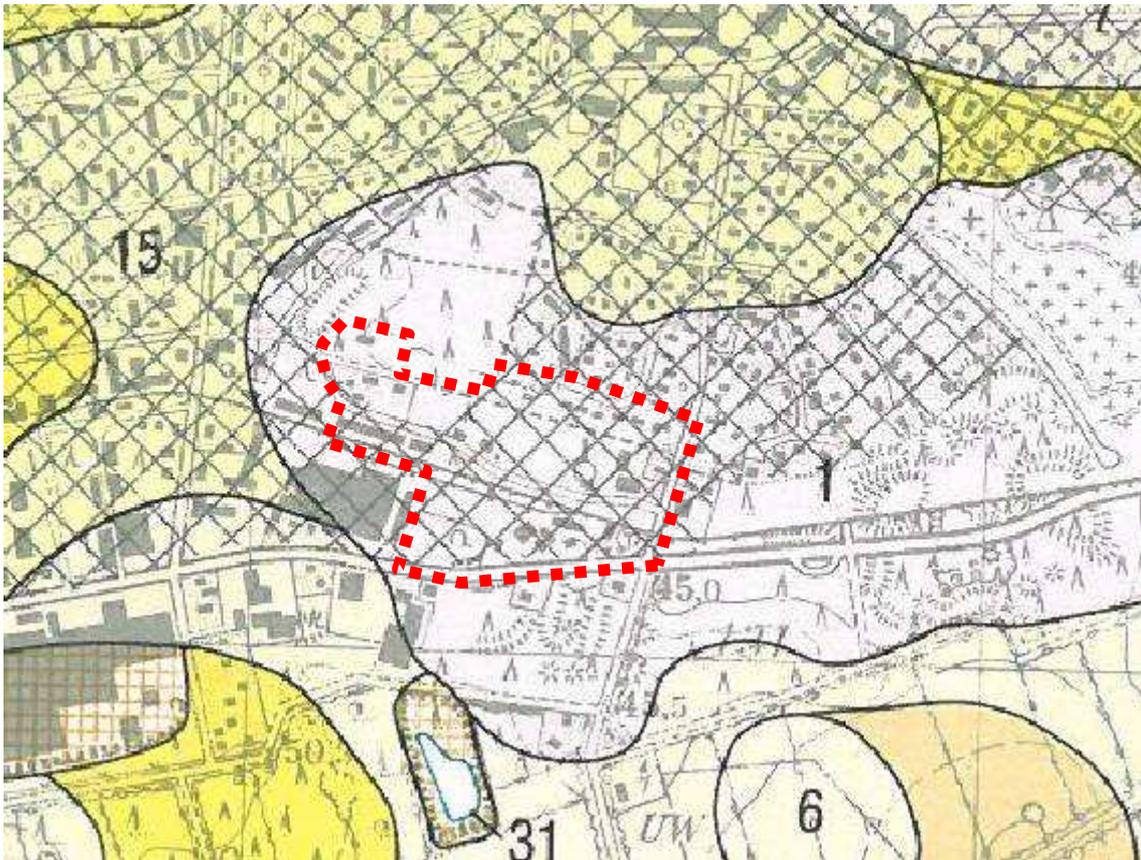


Abb.: Auszug aus der Bodenkarte (Blatt 2027 „Bad Segeberg“) – rote Linie = Plangebiet
1 = Podsol-Regosol, 6 = Braunerde, 15 = Podsol, 31 = Abgrabung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen im Plangebiet Sandböden mit Oberbodenauflage an.

Im Plangebiet sind durch Gewerbebauten, Wohnhäuser, Straßen und eine Bahntrasse bereits in erheblichem Umfang Versiegelungen vorhanden – diese werden als Vorbelastung im Rahmen der Planung zu beachten sein. Aufgrund der baulichen Vorprägung sind hier keine Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten. Die – vorbehaltlich von Ergebnissen einer zu gegebener Zeit möglicherweise erfolgenden Bodensondierung – nicht überbauten Flächen des Gehölzstreifens südlich der Wohngrundstücke am Heideweg weisen möglicherweise noch eher ungestörte Böden auf, da hier keine baulichen Anlagen hergestellt wurden.

Von Seiten des Kreises Segeberg wird in der Stellungnahme vom 22.02.2011 auf folgende belastete Bereiche hingewiesen:

- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3-5: Es besteht eine kleinräumige Belastung mit MMT (Tricarbonyl-(methylcyclopentadienyl)-manganat, das bis 2003 auf eine Konzentration von 45 mg/kg abgebaut war.
- Industriestraße 2-8: Im Rahmen orientierender Untersuchungen wurden im Jahr 2008 im Bereich einer ehemaligen Tankstelle und eines ehemaligen Lokschuppens erhöhte Werte an PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) im Boden festgestellt.
- Hans-Dall-Straße 22-22a: Die Fläche wurde langjährig im Rahmen verschiedener altlastenverdächtiger Branchen genutzt. Ein teilweise noch gefüllter Erdöltank war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Ratajczak 2012) vorhanden.
- Dr. Hermann-Lindrath-Str. 4-4a: Nachdem der Kreis Segeberg auf eine zuvor nicht geklärte gutachterliche Prüfung hinsichtlich nicht mehr genutzter Tankanlagen, Werkstätten und mit Öl verunreinigter Abbruch- und Aushubmassen hingewiesen hatte, wurde durch die GBU GmbH (2011) eine Erkundung durchgeführt.
- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a (Kindergarten): Nachdem der Kreis Segeberg auf eine zuvor nicht geklärte gutachterliche Prüfung hinsichtlich ehemaliger Lagergebäude für Pulver und Sprengstoff eines ehem. Marinearsenals hingewiesen hatte, wurde durch die GBU GmbH (2011b) eine Beprobung der oberflächennah anstehenden Böden durchgeführt. Die Analyseergebnisse für die Parameter liegen gem. GBU (2011b) alle deutlich unterhalb der Prüfwerte gemäß BBodSchG / BBodSchV.

Weitere Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen liegen der Stadt Wahlstedt derzeit nicht vor und wurden im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ auch nicht bekannt gemacht.

Der Bereich des Gildewaldes ist im Landschaftsrahmenplan als Geotop verzeichnet.

Bewertung:

Der in der Bodenkarte genannte Bodentyp ist durch bauliche Anlagen flächenhaft verändert worden. Es sind also keine naturnahen Bodenverhältnisse anzutreffen; die früheren Binnendünen sind überformt worden. Lediglich in dem unbebauten Streifen südlich des Heidewegs könnten naturnahe Böden vorhanden sein.

Insgesamt werden die erneuten Bebauungen bzw. Neunutzungen und Nutzungsänderungen keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen betreffen.

Für die belasteten Teilflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen teilt der Kreis Segeberg folgende Bewertungen mit:

- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3-5: Aufgrund der guten Abbaubarkeit des Stoffes MMT wurde das Beobachtungsprogramm eingestellt.
- Industriestraße 2-8: Bei einer Entsiegelung können sich Grundwassergefährdungen ergeben; da aufgrund der bestehenden Gegebenheiten vom Kreis Segeberg kein

Gefahrenatbestand als gegeben angesehen wird, wird das Grundstück nicht im Boden- und Altlastenkataster geführt. Allerdings ist die Fläche im Prüfverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde verzeichnet.

Aufgrund gesonderter gutachterlicher Bearbeitungen resultieren für weitere Flächen folgende Bewertungen:

- Hans-Dall-Straße 22a: In einer gutachterlichen Überprüfung (Ratajczak 2009) wurde für die Flurstücke 3/341 und 3/342 der Hans-Dall-Str. 22a im Bereich einer ehemaligen Betriebsstankstelle ein geringfügig erhöhter MKW-Gehalt festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse bei weiterhin gewerblicher Nutzung nicht nachweisbar sei. Eine Gefährdung der Schutzgüter war nicht feststellbar.
- Hans-Dall-Str. 22a (Flurstück 3/178): Gemäß der Bewertung des Gutachters (Ratajczak 2012) ist eine potenzielle Boden- und Grundwasserbelastung auf Grund der ehemaligen Nutzung nicht zu erwarten. Allerdings besteht auf dem Gelände ein Altöltank, der noch teilweise gefüllt ist.
- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4-4a: Gemäß der Bewertung des Gutachters GBU GmbH (2011) sind relevante Schadstoffgesamtgehalte von LHKW und BTEX in Boden und Grundwasser unwahrscheinlich.

Von Seiten des Kreises Segeberg wird mit Schreiben vom 18.08.2011 mitgeteilt, dass in dem Verdachtsgebiet nunmehr keine gravierenden Bodenverunreinigungen durch Tankanlagen und die Werkstatt vorliegen; der Eintrag in das Altlastenkataster wurde gelöscht.

- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a (Kindergarten): Gemäß GBU (2011b) ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen.

Das Geotop ist von sehr hoher Bedeutung, da hier in besonderer Weise die Entstehungsgeschichte nachvollziehbar ist.

Vermeidung und Minimierung:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe im planerischen Innenbereich erfolgen oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist im vorliegenden Planungsfall für alle Baufelder, die Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsfläche und die Bahnanlage gegeben.

Für die Flächen mit Bodenbelastungen ergeben sich gemäß der Mitteilung des Kreises Segeberg bzw. der Fachgutachter folgende Maßnahmenerfordernisse:

- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3-5: Bei Betriebsaufgabe oder Nutzungsänderung ist gemäß Mitteilung des Kreises Segeberg die Belastung mit MMT erneut zu überprüfen zur Klärung der Frage, ob eine Gefährdung für die geplante Nutzung besteht.

Bei Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe ist auch zu überprüfen, ob Belastungen durch ein 1971 bis 1972 vorhandenes Papierverarbeitungswerk sowie durch eine nach dem 2. Weltkrieg ansässige Bautischlerei bestehen.

- Industriestraße 2-8: Bei einem Rückbau des vorhandenen Lagerbehälters bzw. des ehemaligen Lokschuppens sollte gemäß Mitteilung des Kreises Segeberg der verunreinigte Boden ausgekoffert und fachgerecht entsorgt werden.
- Hans-Dall-Straße 22a (3/141 und 3/142): Gemäß Ratajczak (2009) können bei Freilegung des Bodens weitere Erkundungen / Analysen erforderlich werden.
- Hans-Dall-Straße 22a (3/178): Die Stilllegung und Beseitigung des auf der Fläche zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch vorhandenen Altöltanks soll möglichst umgehend erfolgen.
- Die Fläche ist bis auf weiteres als Altlastenverdachtsfläche zu betrachten; die Ergebnisse gutachterlicher Untersuchungen stehen noch aus.
- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4-4a: Gemäß der gutachterlichen Bewertung von GBU (2011) besteht kein Bedarf für weitere Untersuchungen. Es wird jedoch empfohlen, dass Erdarbeiten entsprechend gutachterlich begleitet werden. Ferner sind entsprechende Hinweise bei der Bauausführung zu beachten.
- Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a (Kindergarten): Es sind gemäß GBU (2011b) keine Maßnahmen erforderlich.

Das Geotop wird nicht verändert, da sich die bauliche Entwicklung nur auf bereits baulich vorgeprägte Flächen erstrecken wird.

Kompensation:

Die ergänzende Neubebauung einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Funktionsflächen erfolgt innerhalb eines bebauten bzw. baulich und nutzungsbezogen vorgeprägten Grundstückes und führt daher zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen.

Bei Beachtung und Umsetzung der flächenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Belastungen auf Grundlage der detaillierteren Angaben der Fachbehörde und der vorliegenden Gutachten ergeben sich auch bezüglich der Flächen mit Bodenbelastungen keine Kompensationserfordernisse.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangeltungsbereich oder direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Rahmen von Bodensondierungsbohrungen wurden durch GBU (2011) im Bereich des Grundstückes Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 Grundwasserflurabstände von ca. 4,5 m festgestellt. Weitere detaillierte Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor.

Die im Plangebiet anstehenden Sande weisen im Regelfall eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf.

Der Landschaftsrahmenplan beinhaltet eine Darstellung, nach der das Plangebiet innerhalb eines Wasserschongebiets liegt. Ein Wasserschutzgebiet ist hier bisher nicht ausgewiesen worden.

Bewertung:

Die Regelungen einer Wasserschutzgebietsverordnung sind nicht zu beachten, jedoch sind

trotzdem Beeinträchtigungen oder erhebliche Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden. Gemäß der „Neuorientierung des Programms zur Ausweisung von Wasserschutzgebieten“ des MLUR (2005) ist keine konkrete Gefährdung der Wassergewinnung Wahlstedt-Kronsheide erkennbar.

Gemäß der in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden erfolgten Bewertung der Gefährdung des Grundwassers im Bereich Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 wurde vom Gutachter GBU (2011) bezüglich der Schadstoffe in Bodenprobe 5.3 festgestellt, dass zwar eine Durchsickerung der Schadstoffe in den Sanden möglich ist, dass es sich jedoch aufgrund des Abstands zum Grundwasser von ca. 3,5 m und der geringen Wasserlöslichkeit der Schadstoffe um eine kleinräumige Belastung handelt, aus der auch bei Beachtung der Möglichkeit weiterer kleinräumiger Belastungen keine Gefährdung für das Grundwasser abgeleitet werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Nachdem das teilgebietsbezogen gesammelte Oberflächenwasser eine Reinigungsanlage mit ggf. nachgeschalteter Rückhalteeinrichtung durchlaufen hat, wird das Wasser im örtlichen System abgeleitet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß ATV A 138 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur für den Anteil des unbelasteten Ablaufs von Dachflächen möglich.

Die Einzelheiten der Oberflächenwassersammlung und Behandlung sind vorhabenbezogen auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung zu prüfen und jeweils für das beantragte Bauvorhaben festzulegen, da dann in Anlehnung an die konkrete künftige Nutzung und Flächenaufteilung (z. B. Dach- und Betriebshofflächen) die geeigneten Lösungen ermittelt werden können.

Wenn eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein sollte, wird gegebenenfalls auch eine Erweiterung der bisherigen Regenwasserkanäle erforderlich.

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet insgesamt nicht vor. Eine Planungsrelevanz allgemeiner Angaben ist nicht erkennbar, da sich der Plangeltungsbereich auf bestehende Gewerbegebietsflächen und bestehende Wohnnutzungen beschränkt. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen.

Von den vorhandenen Gewerbenutzungen und Verkehrswegen gehen nach Kenntnis der Stadt Wahlstedt keine darstellbaren klimatischen Wirkungen aus.

Im Plangebiet und in dessen Nahbereich sind keine potenziell relevanten landwirtschaftlichen Betriebe ansässig.

Bewertung:

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

Die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe – und hier insbesondere das Asphaltmischwerk (Industriestr. 8a) und die Betriebe Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 1, 3 und 5 arbeiten auf Grundlage bestehender Genehmigungen, die durch diese Planung nicht verändert werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt wurde. Die Stadt Wahlstedt geht davon aus, dass

planungsrelevante Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas nicht vorliegen und auch durch künftige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet nicht entstehen werden.

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und am Plangeltungsbereich müssen bei Betriebsneuan siedlungen und wesentlichen Änderungen der vorhandenen Betriebe die durch die zuständigen Behörden im Genehmigungsverfahren die auf den Einzelfall abzustimmenden und festzulegenden Maßgaben beachtet werden.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind nach Kenntnis der Stadt Wahlstedt aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplans keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Die Plangebietsflächen werden bereits im Wesentlichen gewerblich genutzt und sind im Bereich des Heidewegs durch Wohnbebauungen geprägt. Das Wohngebiet ist durch einen zumeist dichten Gehölzstreifen vom Gewerbegebiet getrennt.

Es sei hier auf die Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen hingewiesen. In dem Kapitel sind auch Abbildungen enthalten, die das Aussehen der Teilgebiete verdeutlichen.

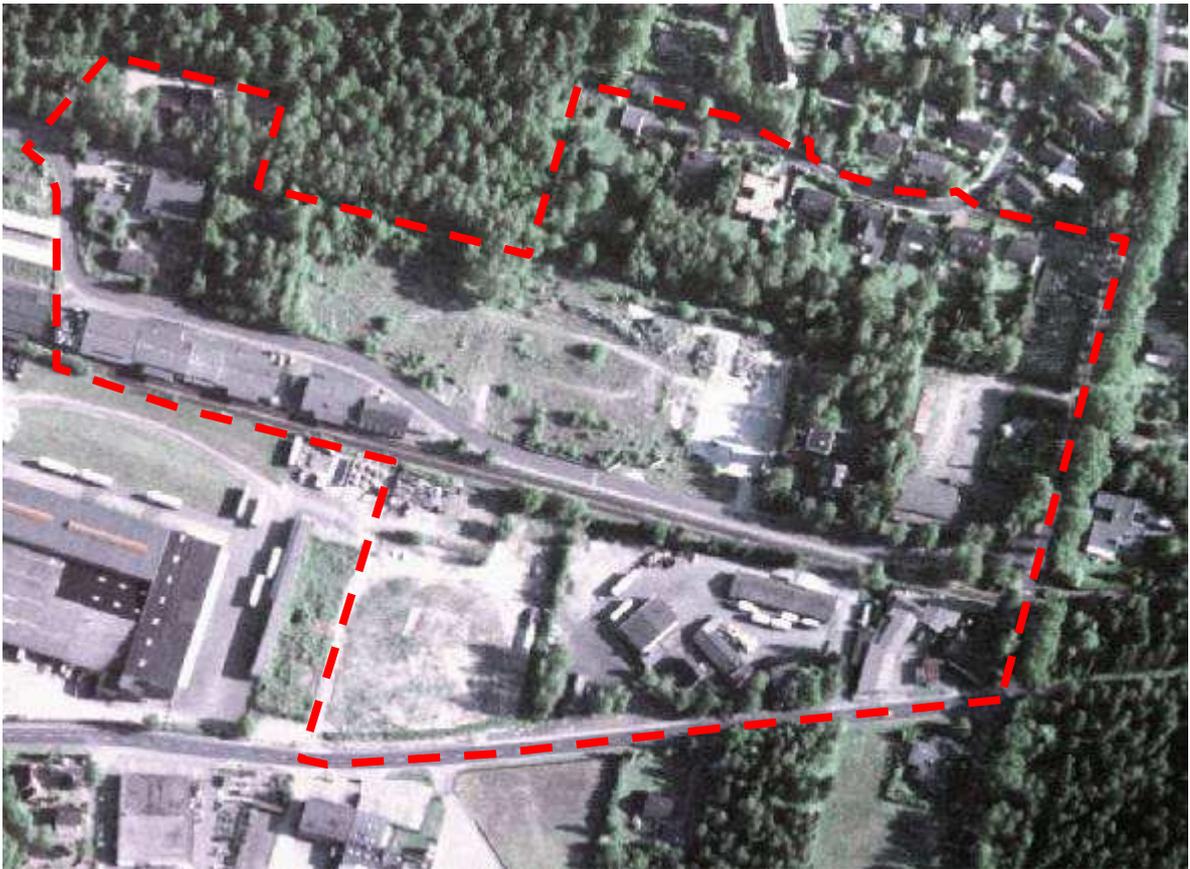
Insgesamt besteht im Plangebiet eine sehr unregelmäßige, vielgestaltige Struktur, zu der auch mehrere markante, hoch aufragende bauliche Anlagen gehören: so an der Industriestr. 4 und 8a sowie Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 2. Die unregelmäßigen Bebauungen werden durch Grünstrukturen gegliedert und zugleich in ihrer Verschiedenheit betont. Hinzu kommen einzelne Grundstücke mit einem auffallend hohen Gehölzanteil. Auf diesen Teilflächen sind im Regelfall auch betriebsbezogene Wohnnutzungen eingefügt.

Das Luftbild (bereit gestellt durch die Stadt Wahlstedt) der nachfolgenden Abbildung gibt aus der Vogelperspektive einen guten Überblick über die örtliche Situation. Die an das Plangebiet grenzenden Bereiche sind sehr unterschiedlich strukturiert: Im Norden und Nordosten sind Wohnquartiere vorhanden, während im Süden und Westen weitere Gewerbegebiete liegen. Waldflächen sind im Nordwesten (Gildewald) und im Südosten vorhanden.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der bestehenden Bebauungen und der Waldflächen nicht. Lediglich entlang der Verkehrswege bestehen Sichtachsen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind insgesamt recht eben ausgeformt und lediglich gering geneigt mit Höhen zwischen ca. 43 m und ca. 46 m üNN. Größere Geländesprünge, Hangkanten o. ä. sind ansonsten nicht vorhanden.

Hinweis: Der von der Forstbehörde festgestellte Waldanteil auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 wird in einem gesonderten Genehmigungsverfahren einer Waldumwandlung zugeführt, das abgeschlossen sein muss, bevor dieses Grundstück baulich neu entwickelt werden kann.



Bewertung:

Die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen gehen als Vorbelastung in die Planung ein, so dass die Planung zu einer Ergänzung bzw. Vervollständigung einer bereits zuvor initiierten Gewerbebebauung im größten Teil des Plangebiets und zur Erhaltung der Wohnbebauung am Heideweg führen wird. Es wird kein Bereich betroffen sein, der nicht bereits durch bauliche Anlagen beeinflusst ist, auch wenn derzeit die tatsächliche gewerbliche Nutzung auf einigen Teilflächen brach liegt (insbesondere auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4).

Das Plangebiet insgesamt ist aus größerer Entfernung nicht frei einsehbar, da es entweder durch randliche Bauflächen oder durch Wälder vollständig eingefasst ist. Eine weiter gehende Abschirmung ist weder erforderlich noch umsetzbar. Von besonderem Wert ist die Sichtabschirmung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet.

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die bestehenden randlichen Waldflächen einschließlich des Gehölzstreifens südlich des Wohngebiets am Heideweg gehen nicht verloren. Der Gehölzstreifen wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung sollen örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Regelungen zu Werbeanlagen nicht im Rahmen dieser Satzung erlassen werden. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Gewerbegebiet auf 12 m und im Wohngebiet auf 8,5 m begrenzt.

Erheblich nachteilige Eingriffe in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 nach Auffassung der Stadt Wahlstedt nicht zu

erwarten.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

5.2.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend der Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und der Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden. Auch im Rahmen der „Scoping“-Beteiligung wurden von den zuständigen Behörden keine entsprechenden Hinweise gegeben.

Die Planung erfolgt im baulich bereits stark geprägten Innenbereich der Stadt Wahlstedt, wobei die Planung in vollem Umfang die bestehen bzw. vorgenutzten Gewerbegrundstücke, die Wohngrundstücke, den Kindergarten, Straßen und die Bahnanlage aufgrund und zusätzlich auf benachbarte Wälder eingeht. Bezüglich der früheren Nutzungen werden auch Altlasten und entsprechende Verdachtsflächen berücksichtigt – s. hierzu die Ausführungen zum Schutzgut Boden. Ausgehend von planungsrelevanten Lärmemissionen des Gewerbebetriebs Industriestr. 8a werden für den Plangeltungsbereich Lärmpegelbereiche definiert und es werden für Teilgebiete flächenbezogene maximale Schalleistungspegel festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander der sehr unterschiedlichen Nutzungen sicherzustellen.

Wenn auf den Gewerbegrundstücken eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht in ausreichendem Maße möglich sein sollte, wird gegebenenfalls auch eine Erweiterung der bisherigen Regenwasserkanäle erforderlich – vergl. hierzu „Schutzgut Wasser“.

Die sonstigen im Gebiet bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen weiterhin wie bisher genutzt werden; Änderungen sind hier nicht geplant.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmälern. Sofern dennoch denkmalpflegerisch relevante Objekte bekannt werden, so werden diese in Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu gegebener Zeit beachtet.

Bezüglich der sonstigen Sachgüter und Nutzungen wird in der Planung die Bestandssituation aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert. Es sind keine erheblichen Änderungen geplant.

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die sonstigen Sachgüter werden gemäß der o. g. Bestandssituation mit den vorhandenen Nutzungen einschließlich der Anbindung an die Industriestraße beachtet.

Entsprechend dem Vorangestellten sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

5.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen und deren Verkehrserschließungen geprägt ist, aber auch in besonderem Maße Wohnnutzungen und die Nachbarschaft zu Waldflächen berücksichtigt. Frühere Nutzungen wirken vor allem durch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen auf die Planung ein – Schadstoffe können auch heute noch über den Boden auf das Grundwasser und den Menschen einwirken.

In den Kapiteln 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden, sind vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im und am Planbereich darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zur Erhaltung bestehender Gewerbebetriebe und zu einer Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe führen, wobei mit Blick auf die Belange des Immissionsschutzes durch die Festsetzung von flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegeln im Bereich der Gewerbegebietsflächen eine Verträglichkeit mit Wohnnutzungen sicher gestellt wird. Hierdurch wird auch eine Grundlage für eine Wiedernutzung der größeren Gewerbebrache Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 geschaffen. Zusätzlich werden für künftige Nutzungen einschließlich erheblicher Nutzungsänderungen Hinweise und Maßgaben dargelegt, die sich aus Bodenkontaminationen durch frühere Nutzungen ergeben.

Auf Grundlage der Planung kann es zu einer Vervollständigung des bestehenden Gewerbebestandes kommen. Somit werden die Voraussetzungen für eine Stärkung der Gewerbefunktion der Stadt Wahlstedt geschaffen und das damit verbundene Angebot an Arbeitsplätzen zumindest erhalten, wenn nicht gar erweitert.

Hierfür werden Flächen herangezogen, die im festgestellten Landschaftsplan bereits für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind und die dementsprechend bereits vorgeprägt sind.

Die Verkehrserschließung der Plangebietsflächen kann von der „Industriestraße“ aus durch Nutzung der vorhandenen Straßen erfolgen. Ferner besteht eine Gleisanbindung. Das Wohngebiet am Heideweg ist über die Hans-Dall-Straße angebunden.

Aus der Sukzession entstandene Waldanteile des Grundstücks Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 werden in einem gesonderten Genehmigungsverfahren einer Waldumwandlung zugeführt. Die am Plangebietsrand bestehenden Wälder werden nicht verändert.

Das Plangebiet ist vollumfänglich dem planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Wahlstedt zuzurechnen, so dass keine kompensationspflichtigen Eingriffe zu erwarten sind. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind für Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sowie zur Baufeldräumung Ausführungsfristen zu beachten.

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden wahrscheinlich weiterhin im Wesentlichen gewerblich bebaut und genutzt werden, brach liegen, als Verkehrsfläche dienen und im Nordosten würden eine Wohnbebauung fortbestehen. Durch die fortschreitende Sukzession auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 und ggf. auch auf anderen ungenutzten Flächen würde sich der Waldbestand ggf. verfestigen, möglicherweise auch ausdehnen. Hieraus könnten letztlich aufgrund des zu beachtenden Waldabstandsstreifens auch ungesteuerte einschränkende Auswirkungen auf benachbarte Flächen entstehen.

Ferner könnte ohne die Bauleitplanung keine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden, die ein verträgliches Miteinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen gewährleistet, denn ohne die Zuordnung flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel

könnte eine verträgliche Verteilung der Emissionskontingente dazu führen, dass einzelne Teilflächen gänzlich nicht nutzbar wären.

Es könnte sein, dass dann an anderer Stelle entsprechende Bauflächen gesucht werden müssten, ohne dass das Potenzial vorhandener Gewerbegebiete voll ausgeschöpft würde.

5.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Wahlstedt geht aufgrund

- der bestehenden gewerblichen Bauflächen und des Wohngebietes,
- der bestehenden Verkehrsanbindung / Erschließungsstraßen,
- der vorhandenen Gleisanbindung,
- der Einfassung durch Waldflächen und weitere Bauflächen,
- der insgesamt bestehenden Überplanung eines baulich geprägten Gebiets im Innenbereichs,
- der nunmehr umsetzbaren Wiederaufnahme gewerblicher Bebauungen / Nutzungen auf derzeit brach liegenden Flächen,
- der auf Basis vorliegender Gutachten geprüften und als realisierbar ermittelten Nutzung auch von Kontaminations(-verdachts-)flächen,
- der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes und
- der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

davon aus, dass grundsätzlich andere Flächen für die Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur nicht in Frage kommen.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Straße – Ost“ wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zum Bebauungsplan Nr. 34 ist gemäß LNatSchG kein Grünordnungsplan erforderlich. Zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt worden. Die Bilanzierung wurde schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind

auszugleichen (§ 8 LNatSchG in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 1a BauGB).

„Fachbeitrag Artenschutzrecht“

Zur Erlangung fundierter Kenntnisse über vorkommende und potenziell vorkommende geschützte Tierarten sowie zur fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Entwurfsplanung beachtet und in die Umweltprüfung eingestellt.

„Schallgutachten“

Zum Schutz der Nachbarschaft und der geplanten Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm sowie zur fachgerechten Beurteilung der Planungssituation einschließlich der Empfehlung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärmimmissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Entwurfsplanung beachtet, planungsrechtlich umgesetzt sowie in die Umweltprüfung eingestellt.

„Altlasten“, „Altlastenverdachtsflächen“, „Bodenkontaminationen“

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nutzungen durch Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Bodenkontaminationen wurden ausgehend von entsprechenden Angaben des Kreises Segeberg die betroffenen Flächen gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen einschließlich der Empfehlungen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung beachtet, planungsrechtlich umgesetzt sowie in die Umweltprüfung eingestellt.

„Umweltverträglichkeitsprüfung“

Der Bebauungsplan Nr. 34 wird auf Grundlage des BauGB 2010 erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in schriftlicher Form durchgeführt, ausgewertet und mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2011 wurden der Detaillierungsgrad und der Umfang der Umweltprüfung festgelegt und dementsprechend in die Entwurfsplanung eingestellt.

Es wurde auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zur Begrenzung der Schallimmissionen an den relevanten Wohnnutzungen obliegt den jeweiligen Nutzern der Gewerbebauflächen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Nachweise zu führen.
- Die Umsetzung der Planung auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 setzt eine Umwandlung des hier entstandenen Waldes voraus. Der entsprechende Antrag ist durch den Plangeber oder auf Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung durch den Vorhabenträger bei der unteren Forstbehörde zu stellen.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden. Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sowie bei baulichen Tätigkeiten zur Räumung der Bauflächen sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Für die Flächen mit Bodenbelastungen ergeben sich gemäß der Mitteilung des Kreises Segeberg bzw. der Fachgutachter folgende Maßnahmenerfordernisse, die durch den jeweiligen Ausführenden zu beachten sind:
 - Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3-5: Bei Betriebsaufgabe oder Nutzungsänderung ist gemäß Mitteilung des Kreises Segeberg die Belastung mit MMT erneut zu überprüfen zur Klärung der Frage, ob eine Gefährdung für die geplante Nutzung besteht.
 - Bei Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe ist auch zu überprüfen, ob Belastungen durch ein 1971 bis 1972 vorhandenes Papierverarbeitungswerk sowie durch eine nach dem 2. Weltkrieg ansässige Bautischlerei bestehen.
 - Industriestraße 2-8: Bei einem Rückbau des vorhandenen Lagerbehälters bzw. des ehemaligen Lokschuppens sollte gemäß Mitteilung des Kreises Segeberg der verunreinigte Boden ausgekoffert und fachgerecht entsorgt werden.
 - Hans-Dall-Straße 22a (3/341 und 3/342): Bei Beibehaltung der Nutzung sind keine Gefährdungen zu erwarten; es können jedoch bei Bodenfreilegungen ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich werden.
 - Hans-Dall-Straße 22a (3/178): Ein Erdöltank ist stillzulegen und zu entsorgen. Höherwertige Nutzungen bedürfen bei Bodenfreilegungen der Begutachtung durch einen Sachverständigen.
 - Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4-4a: Gemäß der gutachterlichen Bewertung von GBU (2011) besteht kein Bedarf für weitere Untersuchungen. Es wird jedoch empfohlen, dass Erdarbeiten entsprechend gutachterlich begleitet werden.
 - Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a (Kindergarten): Es sind gemäß GBU (2011b) keine Maßnahmen erforderlich.
- Schutzgüter Boden und Wasser: Aufgrund der Gefährdung des Grundwassers im Bereich Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 wurde vom Gutachter GBU (2011) bezüglich der Schadstoffe in Bodenprobe 5.3 festgestellt, dass zwar eine Durchsickerung der

Schadstoffe in den Sanden möglich ist, dass es sich jedoch aufgrund des Abstands zum Grundwasser von ca. 3,5 m und der geringen Wasserlöslichkeit der Schadstoffe um eine kleinräumige Belastung handelt, aus der auch bei Beachtung der Möglichkeit weiterer kleinräumiger Belastungen keine Gefährdung für das Grundwasser abgeleitet werden kann. Dennoch ist der Bereich durch den Bauausführenden zu prüfen und ggf. sind besondere Maßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Die Einzelheiten der Oberflächenwassersammlung und Behandlung sind durch den Vorhabenträger und den Bauausführenden vorhabenbezogenen auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung zu prüfen und jeweils für das beantragte Bauvorhaben festzulegen.
- Südlich der Wohngrundstücke am Heideweg zzgl. Hans-Dall-Str. 18 ist der Gehölzbestand auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. Bei Gehölzverlusten sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wahlstedt stellt den Bebauungsplan Nr. 34 „Dr.-Hermann-Lindrath-Straße – Ost“ für ein ca. 10,2 ha großes Gebiet südlich des Heidewegs/Gildewaldes, westlich der Hans-Dall-Straße und nördlich der Industriestraße auf. Es handelt sich um bereits baulich geprägte Flächen des Innenbereichs der Stadt Wahlstedt. Am Heideweg sind Wohnbauflächen vorhanden, die durch einen Gehölzstreifen von südlich liegenden Gewerbeflächen getrennt werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über bestehende Straßen; auch eine Gleisanbindung ist vorhanden.

Die Flächen sollen entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes städtebaulich geordnet werden, um mit Blick auf die sehr unterschiedlichen Nutzungen sowohl eine Erhaltung der bestehenden Strukturen als auch eine verträgliche Entwicklung zu ermöglichen.

Übergeordnete Planungen stehen der kommunalen Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch** sind nicht zu erwarten, da der Lärmpegelbereich IV (LPB IV) in einem Umkreis von 20 m um die Betriebsfläche des Asphaltmischwerks festgesetzt wird. Die im Plangebiet bestehenden und sich ansiedelnden Betriebe dürfen im Übrigen die gutachterlich ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente LEK, i (bezogen auf 1 m²) sowohl tagsüber als auch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohn- und Büronutzungen bedürfen der Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.

Der innerhalb des Plangebietes anzunehmende Verkehr ist immissionsschutzrechtlich nicht bedeutend; er kann wie bisher abgewickelt werden.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind nicht zu erwarten. Dabei ist allerdings zu beachten, dass auf dem Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 eine bestehende 1,48 ha Waldfläche im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens nach Maßgabe der unteren Forstbehörde vor der Umsetzung einer Neubebauung bzw. gewerblichen Nutzung umzuwandeln ist.

Zu außerhalb des Plangeltungsbereichs bestehenden Waldflächen ist ein 30 m messender Waldabstandsstreifen zu beachten, der nur im Bereich bestehender Gebäude auf das derzeitige Maß verringert ist.

Es ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** könnten bezüglich der Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen entstehen.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sowie zur Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten. Demzufolge sind Gehölzfällungen vor dem 1. März und nach dem 1. Oktober auszuführen. Arbeiten an Gebäuden und zur Baufeldräumung erfordern im Sommerhalbjahr einer zeitnahen Überprüfung bezüglich Vogelnistplätzen und bezüglich etwaiger Fledermausquartiere an Gebäuden. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt dann nicht.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Kompensationspflichtige Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die Umsetzung aufgrund der baulichen Vorprägung nicht. Flächen mit Bodenbelastungen sind gemäß der Mitteilungen und Maßgaben des Kreises Segeberg bzw. der Fachgutachter zu beachten (Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 3-5, Industriestraße 2-8, Hans-Dall-Straße 22a, Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4-4a, Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 10a (Kindergarten)).

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** sind nicht zu erwarten, da durch die vorhandenen und künftigen Nutzungen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden sind.

Für das Grundstück Dr.-Hermann-Lindrath-Str. 4 wurde vom Gutachter GBU (2011) bezüglich der Schadstoffe in einer Bodenprobe festgestellt, dass es sich um eine kleinräumige Belastung handelt, aus der keine Gefährdung für das Grundwasser abgeleitet werden kann.

Oberflächenwasser wird wie bisher gesammelt, gereinigt und abgeleitet, wobei im Baugenehmigungsverfahren jeweils einzelfallbezogen die erforderlichen Maßnahmen festzulegen sind.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden durch die Erhaltung des Gehölzstreifens südlich der Wohnbebauung am Heideweg vermieden. Im übrigen Plangeltungsbereich ist bereits eine Gewerbebebauung mit Verkehrswegen vorhanden, die durch die Planung nicht verändert wird. Eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird daher nicht resultieren.

Betroffenheiten des **Schutzguts Kulturgüter** entstehen nicht.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Vorhandene Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen bestehen bleiben und wie bisher genutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird eine angemessene Entwicklung der Gewerbe- und Wohnbauflächen planungsrechtlich so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

5.4. Kosten von Kompensationsmaßnahmen

Da Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind, werden keine Kosten verursacht.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Wahlstedt wurde am 18.02.2013 gebilligt.

Wahlstedt, den

Siegel

.....
Bürgermeister

Stand:22.01.2013